LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

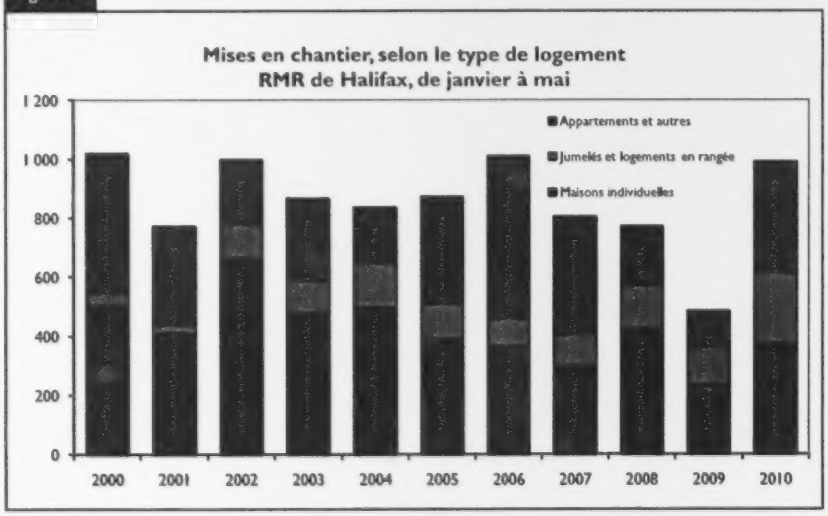
Date de diffusion : juin 2010

La construction résidentielle s'intensifie en mai

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) est demeuré robuste en mai, les mises en chantier, les prix des logements neufs et les prix de revente ayant affiché une hausse d'une année à l'autre.

Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 303 dans la MRH en mai; c'est beaucoup plus que les 126 enregistrées un an plus tôt. La progression de l'activité est attribuable en grande partie à l'intensification de la construction d'appartements, dont le nombre est passé de 34, en mai 2009, à 187, cette année. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a crû de plus de 19 %, pour s'établir à 80.

Figure 1



Source : SCHL

'MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 La construction résidentielle s'intensifie en mai
4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
5 Liste des tableaux
6 Tableaux (pages 6 à 14)
15 Glossaire, définitions et méthode
17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2010

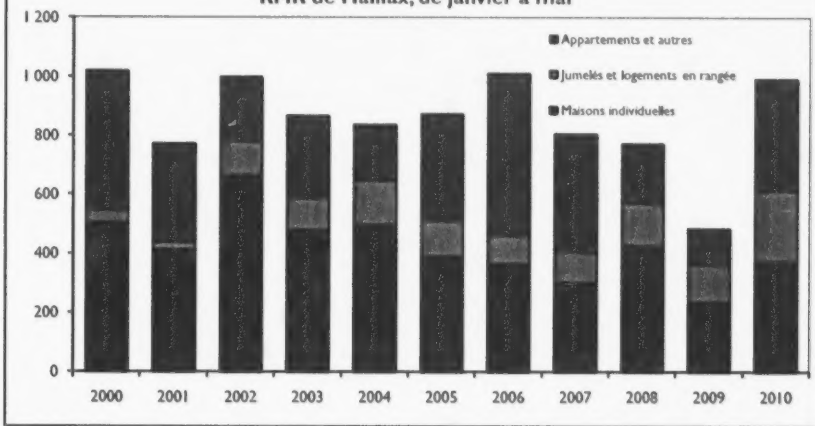
La construction résidentielle s'intensifie en mai

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) est demeuré robuste en mai, les mises en chantier, les prix des logements neufs et les prix de revente ayant affiché une hausse d'une année à l'autre.

Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 303 dans la MRH en mai; c'est beaucoup plus que les 126 enregistrées un an plus tôt. La progression de l'activité est attribuable en grande partie à l'intensification de la construction d'appartements, dont le nombre est passé de 34, en mai 2009, à 187, cette année. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a crû de plus de 19 %, pour s'établir à 80.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logement
RMR de Halifax, de janvier à mai



Source : SCHL

Table des matières

1 La construction résidentielle s'intensifie en mai

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

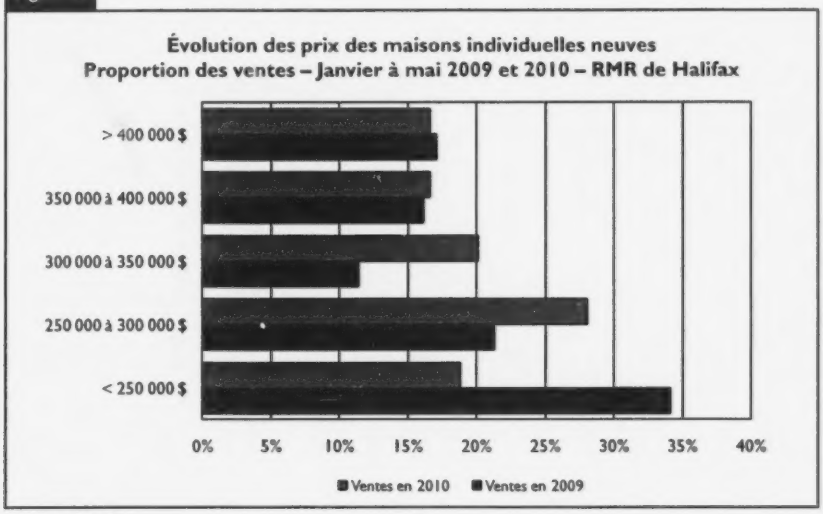
17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1]MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 2



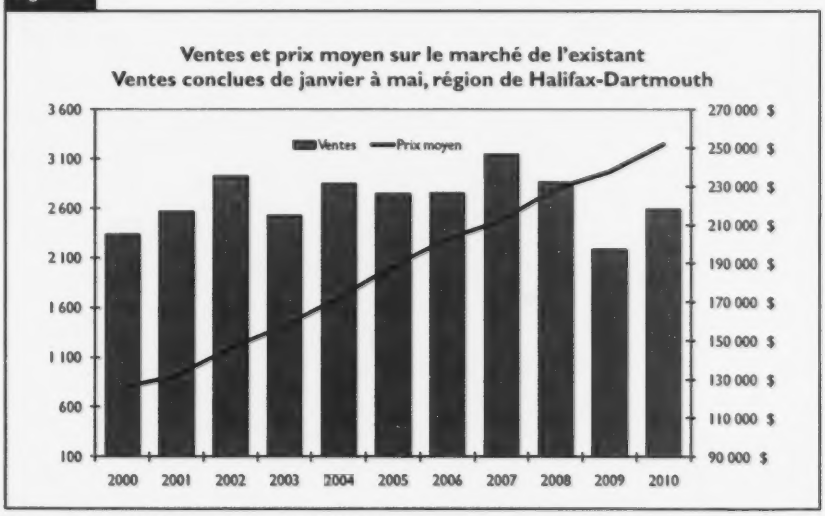
Source : SCHL

De janvier à mai 2010, les constructeurs ont coulé les fondations de 992 habitations dans la MRH, comparativement à 484 au cours des cinq premiers mois de 2009. La plupart des types de logement ont enregistré une forte croissance d'activité par rapport à l'an dernier. Au 31 mai, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles était de 59 % supérieur à ce qu'il était à pareille date en 2009 et s'est fixé à 376, comparativement à 237 l'an dernier. Dans le segment des copropriétés, les constructeurs ont commencé 98 unités depuis le début de l'année, contre 7 en 2009. C'est dans la catégorie des appartements qu'on a relevé la plus importante hausse d'activité d'une année à l'autre. Après avoir régressé pendant deux ans, le cumul des mises en chantier d'appartements a augmenté pour se chiffrer à 379, alors qu'il s'était établi à 124 à la fin de mai 2009.

Le prix moyen des 368 maisons individuelles neuves ayant trouvé preneur au cours des cinq premiers mois de 2010 s'est élevé à 343 623 $; il est de 6 % supérieur à celui des 422 ventes conclues dans ce segment du marché pendant la période correspondante en 2009 (323 700 $). Cette progression s'explique par le repli des ventes de logements neufs enregistré dans les sous-marchés où le prix des logements est inférieur à la moyenne (dont la ville de Dartmouth et l'Est du comté de Halifax) et le niveau de ventes plus stable observé dans les sous-marchés où le prix de vente des logements est supérieur à la moyenne (notamment la ville de Halifax, Bedford-Hammonds Plains et le Sud-Ouest du comté de Halifax).

Sur le marché de l'existant, le nombre de ventes conclues dans la MRH est passé de 680 en mai 2009 à 652 en mai 2010, ce qui représente une baisse de 4,1 %. C'est dans le Sud-Ouest du comté de Halifax que les reventes ont le plus régressé : leur nombre étant descendu de 61 à 45. Quant aux sous-marchés de Fall River-Beaverbank et Sackville, ils ont enregistré les plus fortes hausses de ventes de logements existants en mai, à savoir 20 et 13 % respectivement. Dans la ville de Halifax, les ventes sont demeurées relativement stables en mai : elles se sont chiffrées à 172 cette année, alors qu'elles avaient été de 175 en 2009. On a observé une tendance similaire à Dartmouth, où les reventes ont été au nombre de 188, contre 184 un an auparavant.

Figure 3

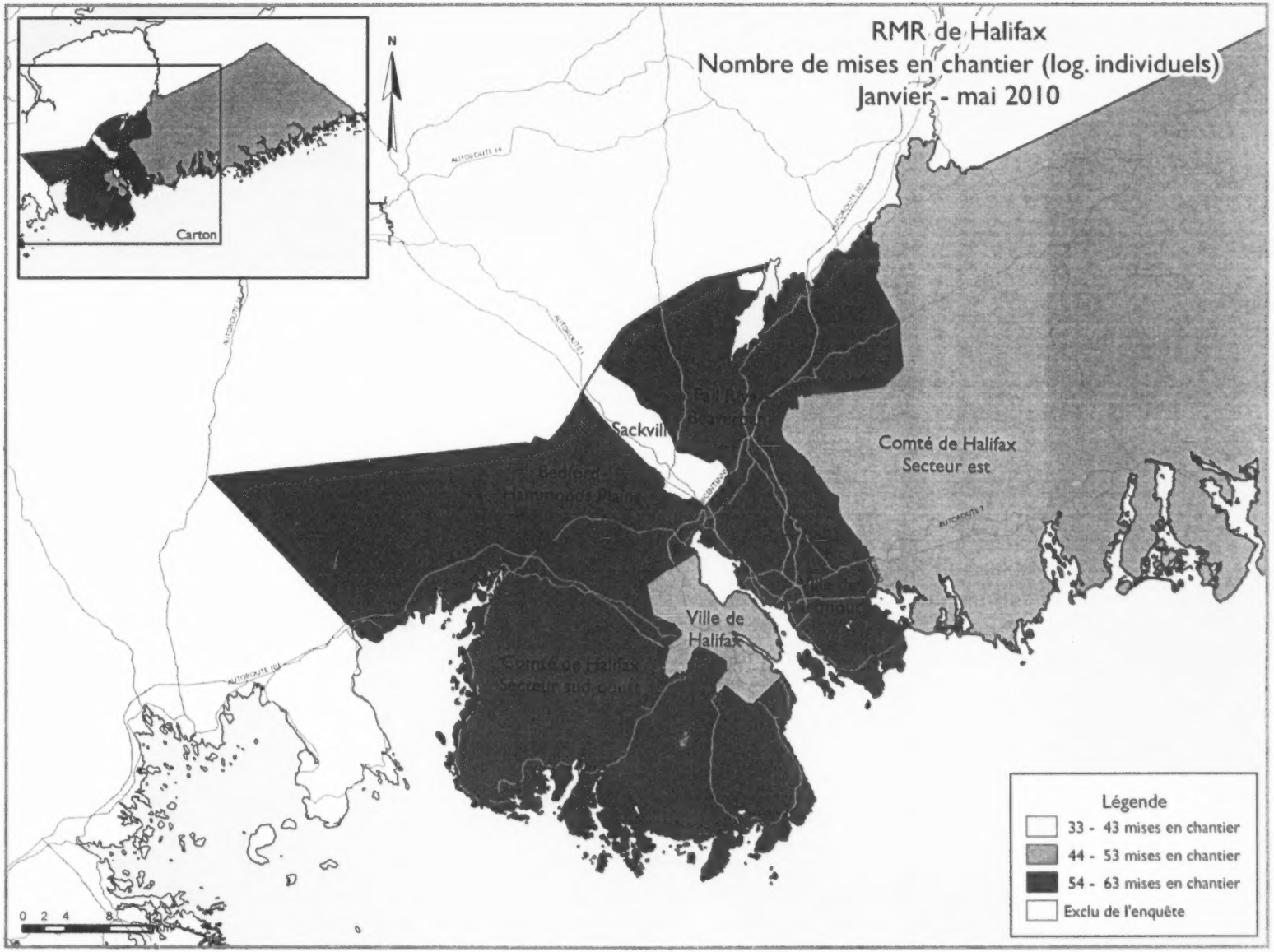


Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le prix de revente moyen dans la MRH s'est établi à 262 894 $, en mai 2010, par comparaison à 244 642 $ en mai 2009, ce qui correspond à un renchérissement des habitations de 7,5 %. C'est dans le Sud-Ouest du comté de Halifax qu'il a le plus augmenté (26,3 %). Les sous-marchés de Fall River-Beaverbank et de l'Est du comté de Halifax ont eux aussi affiché d'importants gains à ce chapitre (16,5 et 15,8 % respectivement).

Le cumul des ventes de logements existants conclues dans la MRH pendant la période allant de janvier à mai a augmenté de 18,7 % en glissement annuel : il est passé de 2 180 en 2009 à 2 588 en 2010. Cette hausse est attribuable au fait que tous les sous-marchés de la MRH ont affiché une progression des ventes, sauf Sackville. C'est à Fall River-Beaverbank que le cumul annuel des ventes de logements existants a affiché la plus forte croissance (42,6 %); les villes de Halifax et Dartmouth ont enregistré des gains de 25,6 et 23,8 % respectivement.

Le prix de revente moyen pour les cinq premiers mois de l'année est monté à 251 969 $ dans la MRH, alors qu'il était de 237 428 $ à la période correspondante en 2009. Ce renchérissement s'explique du fait que tous les sous-marchés de la région ont affiché une croissance des prix depuis le début de l'année. L'amenuisement de l'offre sur le marché de l'existant, comme en témoigne la réduction du nombre d'inscriptions courantes observée dans tous les sous-marchés de la région, a exercé des pressions à la hausse sur le prix de revente moyen durant la majeure partie de l'année. Le Sud-Ouest du comté de Halifax, où le prix moyen des logements existants a atteint 240 112 $, a affiché la plus forte augmentation pendant les mois de janvier à mai 2010, soit 15 %. Le prix de revente moyen le plus élevé a été enregistré à Bedford-Hammonds Plains, où il a progressé de 7,7 % par rapport aux cinq premiers mois de 2009 et a atteint 324 199 $. Dans les villes de Halifax et Dartmouth, la progression du prix moyen a été plus modeste (2,9 et 0,9 % respectivement).


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - mai 2010
N
Carton
Sackville
Bedford - Hammonds Plains
Comté de Halifax Secteur est
Ville de Halifax
Comté de Halifax Secteur sud-ouest
0 2 4 8
Légende
33 - 43 mises en chantier
44 - 53 mises en chantier
54 - 63 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Mai 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Mai 2010	80	30	6	0	0	0	0	187	303
Mai 2009	67	6	19	0	0	0	0	34	126
Variation en %	19,4	**	-68,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	140,5
Cumul 2010	376	66	69	0	0	98	4	379	992
Cumul 2009	237	46	70	0	7	0	0	124	484
Variation en %	58,6	43,5	-1,4	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	**	105,0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Mai 2010	528	100	131	0	15	413	5	858	2 050
Mai 2009	404	66	188	0	15	300	1	619	1 593
Variation en %	30,7	51,5	-30,3	s.o.	0,0	37,7	**	38,6	28,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Mai 2010	64	2	21	0	0	0	0	0	87
Mai 2009	89	18	0	0	0	85	4	44	240
Variation en %	-28,1	-88,9	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-100,0	-63,8
Cumul 2010	381	50	80	0	0	65	0	0	576
Cumul 2009	427	58	19	0	18	127	14	198	861
Variation en %	-10,8	-13,8	**	s.o.	-100,0	-48,8	-100,0	-100,0	-33,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mai 2010	44	8	0	0	9	40	0	0	101
Mai 2009	36	9	4	0	24	45	0	0	118
Variation en %	22,2	-11,1	-100,0	s.o.	-62,5	-11,1	s.o.	s.o.	-14,4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Mai 2010	58	5	22	0	9	0	0	0	94
Mai 2009	93	10	1	0	5	80	6	133	328
Variation en %	-37,6	-50,0	**	s.o.	80,0	-100,0	-100,0	-100,0	-71,3
Cumul 2010	368	47	80	0	12	65	0	0	572
Cumul 2009	422	52	21	0	19	194	14	147	869
Variation en %	-12,8	-9,6	**	s.o.	-36,8	-66,5	-100,0	-100,0	-34,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Mai 2010	12	24	0	0	0	0	0	187	223
Mai 2009	6	2	5	0	0	0	0	34	47
Dartmouth (ville)									
Mai 2010	15	6	6	0	0	0	0	0	27
Mai 2009	10	0	8	0	0	0	0	0	18
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Mai 2009	12	0	6	0	0	0	0	0	18
Sackville									
Mai 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Mai 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2010	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Mai 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2010	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Mai 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2010	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Mai 2009	7	4	0	0	0	0	0	0	11
Halifax (RMR)									
Mai 2010	80	30	6	0	0	0	0	187	303
Mai 2009	67	6	19	0	0	0	0	34	126

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Mai 2010	90	58	12	0	0	348	4	582	1 094
Mai 2009	51	20	18	0	0	252	0	393	734
Dartmouth (ville)									
Mai 2010	138	28	62	0	7	65	1	114	415
Mai 2009	136	22	151	0	15	48	1	174	547
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2010	57	0	39	0	8	0	0	52	156
Mai 2009	49	6	16	0	0	0	0	0	71
Sackville									
Mai 2010	37	2	16	0	0	0	0	110	165
Mai 2009	20	0	0	0	0	0	0	52	72
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2010	63	2	0	0	0	0	0	0	65
Mai 2009	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2010	79	6	2	0	0	0	0	0	87
Mai 2009	69	0	3	0	0	0	0	0	72
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2010	64	4	0	0	0	0	0	0	68
Mai 2009	39	18	0	0	0	0	0	0	57
Halifax (RMR)									
Mai 2010	528	100	131	0	15	413	5	858	2 050
Mai 2009	404	66	188	0	15	300	1	619	1 593

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Mai 2010	7	2	13	0	0	0	0	0	22
Mai 2009	6	12	0	0	0	85	4	44	151
Dartmouth (ville)									
Mai 2010	2	0	8	0	0	0	0	0	10
Mai 2009	41	6	0	0	0	0	0	0	47
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2010	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Mai 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Sackville									
Mai 2010	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Mai 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2010	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Mai 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2010	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Mai 2009	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Mai 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Halifax (RMR)									
Mai 2010	64	2	21	0	0	0	0	0	87
Mai 2009	89	18	0	0	0	85	4	44	240

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Mai 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Variation en %
Halifax (ville)	12	6	24	2	0	5	187	34	223	47	**
Dartmouth (ville)	15	10	6	0	6	8	0	0	27	18	50,0
Bedford-Hammonds Plains	6	12	0	0	0	6	0	0	6	18	-66,7
Sackville	7	11	0	0	0	0	0	0	7	11	-36,4
Fall River-Beaver Bank	14	16	0	0	0	0	0	0	14	16	-12,5
Comté de Halifax, Est	11	5	0	0	0	0	0	0	11	5	120,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	15	7	0	4	0	0	0	0	15	11	36,4
Halifax (RMR)	80	67	30	6	6	19	187	34	303	126	140,5

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mai 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	52	26	46	18	11	12	422	124	531	180	195,0
Dartmouth (ville)	60	49	14	4	20	49	55	0	149	102	46,1
Bedford-Hammonds Plains	55	37	0	6	24	16	0	0	79	59	33,9
Sackville	33	23	2	0	16	0	0	0	51	23	121,7
Fall River-Beaver Bank	63	40	2	0	0	0	0	0	65	40	62,5
Comté de Halifax, Est	50	24	2	0	0	0	2	0	54	24	125,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	63	38	0	18	0	0	0	0	63	56	12,5
Halifax (RMR)	376	237	66	46	71	77	479	124	992	484	105,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Mai 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Mai 2010	Mai 2009	Variation en %
Halifax (ville)	7	6	2	12	13	4	0	129	22	151	-85,4
Dartmouth (ville)	2	41	0	6	8	0	0	0	10	47	-78,7
Bedford-Hammonds Plains	20	2	0	0	0	0	0	0	20	2	**
Sackville	10	6	0	0	0	0	0	0	10	6	66,7
Fall River-Beaver Bank	10	6	0	0	0	0	0	0	10	6	66,7
Comté de Halifax, Est	3	18	0	0	0	0	0	0	3	18	-83,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	10	0	0	0	0	0	0	12	10	20,0
Halifax (RMR)	64	89	2	18	21	4	0	129	87	240	-63,8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mai 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	41	53	30	24	17	34	27	213	115	324	-64,5
Dartmouth (ville)	77	132	16	28	37	10	38	112	168	282	-40,4
Bedford-Hammonds Plains	63	47	4	2	14	0	0	0	81	49	65,3
Sackville	43	20	0	0	4	4	0	0	47	24	95,8
Fall River-Beaver Bank	52	52	0	0	8	0	0	0	60	52	15,4
Comté de Halifax, Est	37	66	0	0	0	3	0	0	37	69	-46,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	68	57	0	4	0	0	0	0	68	61	11,5
Halifax (RMR)	381	427	50	58	80	51	65	325	576	861	-33,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Mai 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Mai 2010	1	11,1	1	11,1	2	22,2	3	33,3	2	22,2	9	--	--
Mai 2009	0	0,0	0	0,0	1	16,7	3	50,0	2	33,3	6	--	--
Cumul 2010	5	11,4	2	4,5	8	18,2	11	25,0	18	40,9	44	383 500	428 137
Cumul 2009	2	4,1	0	0,0	11	22,4	10	20,4	26	53,1	49	415 000	458 471
Dartmouth (ville)													
Mai 2010	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Mai 2009	21	53,8	16	41,0	1	2,6	1	2,6	0	0,0	39	249 900	248 364
Cumul 2010	29	37,7	33	42,9	1	1,3	8	10,4	6	7,8	77	269 800	279 757
Cumul 2009	84	64,6	34	26,2	6	4,6	5	3,8	1	0,8	130	247 350	241 690
Bedford-Hammonds Plains													
Mai 2010	1	6,7	1	6,7	2	13,3	2	13,3	9	60,0	15	465 000	555 453
Mai 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7	3	--	--
Cumul 2010	1	1,8	6	10,7	14	25,0	13	23,2	22	39,3	56	377 400	457 950
Cumul 2009	1	2,0	5	9,8	9	17,6	13	25,5	23	45,1	51	374 000	465 812
Sackville													
Mai 2010	0	0,0	6	66,7	3	33,3	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Mai 2009	2	33,3	1	16,7	2	33,3	1	16,7	0	0,0	6	--	--
Cumul 2010	0	0,0	23	63,9	10	27,8	3	8,3	0	0,0	36	288 975	296 594
Cumul 2009	3	16,7	10	55,6	3	16,7	2	11,1	0	0,0	18	287 450	289 878
Fall River-Beaver Bank													
Mai 2010	1	10,0	0	0,0	4	40,0	1	10,0	4	40,0	10	363 250	398 520
Mai 2009	1	9,1	3	27,3	1	9,1	3	27,3	3	27,3	11	375 000	432 264
Cumul 2010	9	16,4	10	18,2	17	30,9	10	18,2	9	16,4	55	329 900	334 959
Cumul 2009	3	6,1	10	20,4	6	12,2	23	46,9	7	14,3	49	375 000	368 195
Comté de Halifax, secteur Est													
Mai 2010	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Mai 2009	8	44,4	8	44,4	0	0,0	0	0,0	2	11,1	18	264 850	263 689
Cumul 2010	15	42,9	13	37,1	3	8,6	3	8,6	1	2,9	35	259 900	250 866
Cumul 2009	41	62,1	17	25,8	1	1,5	0	0,0	7	10,6	66	199 850	238 095
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Mai 2010	2	18,2	3	27,3	3	27,3	2	18,2	1	9,1	11	309 000	491 903
Mai 2009	3	30,0	2	20,0	2	20,0	2	20,0	1	10,0	10	297 450	318 440
Cumul 2010	10	15,4	16	24,6	21	32,3	13	20,0	5	7,7	65	309 000	346 896
Cumul 2009	10	16,9	14	23,7	12	20,3	15	25,4	8	13,6	59	330 000	338 755
Halifax (RMR)													
Mai 2010	8	13,8	12	20,7	14	24,1	8	13,8	16	27,6	58	334 350	421 800
Mai 2009	35	37,6	30	32,3	7	7,5	11	11,8	10	10,8	93	278 900	309 466
Cumul 2010	69	18,8	103	28,0	74	20,1	61	16,6	61	16,6	368	312 700	343 623
Cumul 2009	144	34,1	90	21,3	48	11,4	68	16,1	72	17,1	422	289 900	323 700

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Mai 2010				Mai 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	172	295 751	87	689	175	287 710	98	871	-1,7	2,8	-11,2	-20,9
Dartmouth (ville)	188	233 403	69	683	184	236 658	79	816	2,2	-1,4	-12,7	-16,3
Bedford-Hammonds Plains	76	334 472	76	396	79	312 110	88	469	-3,8	7,2	-13,6	-15,6
Sackville	52	200 056	65	219	46	178 607	80	230	13,0	12,0	-18,8	-4,8
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	45	259 218	102	363	61	205 210	70	456	-26,2	26,3	45,7	-20,4
Comté de Halifax, secteur Est	31	204 877	105	317	34	176 944	69	337	-8,8	15,8	52,2	-5,9
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	41	199 078	89	434	62	171 276	81	492	-33,9	16,2	9,9	-11,8
Fall River-Beaver Bank	47	311 851	103	351	39	267 606	121	393	20,5	16,5	-14,9	-10,7
Halifax (RMR)	652	262 894	82	3452	680	244 642	86	4064	-4,1	7,5	-5,0	-15,1

Sous-marché	Cumul 2010				Cumul 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	681	294 491	104		542	286 125	105		25,6	2,9	-1,0	
Dartmouth (ville)	693	222 156	73		560	220 155	78		23,8	0,9	-6,4	
Bedford-Hammonds Plains	315	324 199	99		275	300 939	99		14,5	7,7	0,0	
Sackville	190	195 076	82		190	176 248	77		0,0	10,7	6,5	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	190	240 112	89		187	208 743	88		1,6	15,0	1,1	
Comté de Halifax, secteur Est	127	209 387	109		122	188 523	92		4,1	11,1	18,5	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	198	169 252	92		168	163 431	96		17,9	3,6	-4,2	
Fall River-Beaver Bank	194	271 545	101		136	246 248	127		42,6	10,3	-20,5	
Halifax (RMR)	2 588	251 969	91		2180	237 428	93		18,7	6,1	-2,0	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Mai 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	215	5,7	71,3	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	6,1	71,8	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,1	71,9	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	6,1	71,8	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	6,0	71,8	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	6,1	71,9	748
	Juillet	631	3,75	5,85	150,5	116,1	217	6,2	72,1	746
	Août	631	3,75	5,85	150,5	116,2	216	6,4	71,9	754
	Septembre	610	3,70	5,49	150,7	116,3	215	6,6	71,5	755
	Octobre	630	3,80	5,84	150,7	115,4	214	6,8	71,3	755
	Novembre	616	3,60	5,59	151,1	116,5	214	6,8	71,2	749
	Décembre	610	3,60	5,49	151,1	115,8	215	6,6	71,4	751
2010	Janvier	610	3,60	5,49	151,3	116,3	216	6,5	71,4	756
	Février	604	3,60	5,39	151,3	116,3	217	6,5	71,5	761
	Mars	631	3,60	5,85	151,5	117,0	218	6,4	71,8	772
	Avril	655	3,80	6,25	151,5	117,3	219	6,1	71,9	783
	Mai	639	3,70	5,99		117,1	220	5,8	71,9	789
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

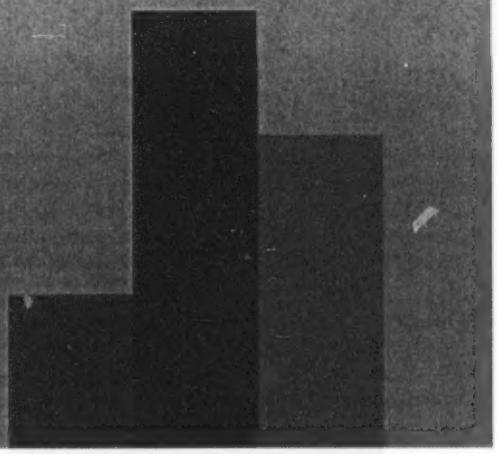
- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64157_2010_M06

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64157_2010_M06